



09.04.2019

Asia/9

§ 185

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön asuntotontit-tiimin tiimipäällikön HKL-Kesämajat ry:n kesämaja-aluetta koskevan maanvuokrasopimuksen tarkistamista koskevasta päätöksestä

HEL 2018-013135 T 10 01 01 03

Lauttasaari, Länsiulapanniemi

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön asuntotontit-tiimin tiimipäällikön päätöksestä 4.3.2019 (55 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen esitystekstin mukaisin perustein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen alainen päätös

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden tontit-yksikön asuntotontit-tiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 4.3.2019, § 55 päättänyt HKL-Kesämajat ry:n kesämaja-aluetta koskevan maanvuokrasopimuksen 24669 tarkistamisesta (31. kaupunginosa, Lauttasaari, Länsiulapanniemi). Tarkistus pitää sisällään



kesämajojen lukumäärää koskevan kiintiön nostamisen 99:stä 100:aan ja majan 406 siirtämisen pois rannalta asemakaavan mukaiselle kesämaja-alueelle. Tarkistuksella on vaikutusta vuokralaiselta perittävän maanvuokran määrään.

Päätöksessä todetaan vuokrauskohteeksi nykyisten kesämajojen maapohjat Länsiulapanniemen asemakaavan nro 10365 mukaisella kesämaja-alueella ja maanvuokrasopimuksen 24669 liitteen 2 mukaiset vuokramiehen omistamat rakennukset, rakennelmat ja laitteet vuokra-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä lukuun ottamatta liitteessä 2 mainittua ”yhteisjärjestön majaa” 406 ja vartiotupaa 403, joka on jo purettu.

Päätöksen mukaan vuokralainen sitoutuu osoittamaan majan 406 omistajana olevalle HKL:n ammattiyhdistyksen yhteisjärjestö JHL ry:lle korvaavan majan pitopaikan M64 asemakaavan mukaiselta kesämaja-alueelta ja solmimaan tämän kanssa asuntotontit-tiimin tiimipäällikön päätöksen liitteenä 1 olleen mallin mukaisen kesämajan maanvuokrasopimuksen samalla, kun sopimusosapuolet sitoutuvat merkitsemään majaa 406 koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen päättymään ja poistamaan majan 406 nykyiseltä asemakaavan vastaiselta paikaltaan 31.12.2020 mennessä.

Oikaisuvaatimuksen muodolliset edellytykset ja oikaisuvaatimusperusteet

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä paitsi laillisuusperusteilla myös tarkoituksenmukaisuusperusteilla. Kuntalain 93 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden asuntotontit-tiimin tiimipäällikön päätös (55 §) on tehty 4.3.2019 ja HKL-Kesämajayhdistys ry:n oikaisuvaatimus on jätetty kaupungin kirjaamoon 12.3.2019. Oikaisuvaatimus on siten tehty lain asettamassa määräajassa.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen (Kuntal 92 §).

HKL-Kesämajayhdistys ry on merkitty yhdistysrekisteriin 30.3.1998. Yhdistyksen sääntöjen mukaan nimenkirjoitusoikeus on hallituksen puheenjohtajalla ja varapuheenjohtajalla yhdessä tai toinen yhdessä sihteerin tai taloushoitajan kanssa. Oikaisuvaatimuksen on allekirjoittanut yksinomaan puheenjohtaja, joten tältä osin oikaisuvaatimuksessa on muotovirhe. Oikaisuvaatimus voidaan kuitenkin käsitellä kuntalaisen tekemänä, vaikka käytännössä tekijänä lienee yhdistys.

HKL-Kesämajat ry:n oikaisuvaatimus



HKL-Kesämajat ry:n puheenjohtaja hakee yhdistyksen hallituksen puolesta 12.3.2019 toimittamallaan oikaisuvaatimuksella oikaisua edellä selostettuun maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden asuntotontit–tiimin tiimipäällikön päätökseen 4.3.2019 (55 §) vaatien seuraavaa:

Maja 406 tulee jäädä nykyiselle paikalleen 31.12.2032 asti ja vuokrasopimus tulee tehdä ko. majan omistajalle (HKL:n ammattiyhdistyksen yhteisjärjestö JHL ry). Perusteluksi esitetään, että kaavamuutos (nro 10365) on tehty ”kaikessa hiljaisuudessa” eikä kaupunki ole antanut osapuolille majaa 406 koskevaa siirtomääräystä.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen esittäjä katsoo, että majan 406 osalta on kyse niin vähäpätöisestä mökistä, että sillä kaavapoikkeamana ei ole kokonaisuuden kannalta merkitystä, ja vetoaa tasapuoliseen kohteluun suhteessa asemakaavassa suojeltuun ja purkukiellossa olevaan mökkiin 405, joka sijaitsee vain noin 10 metrin päässä nyt puheena olevasta kesämajasta 406.

Asemakaava ja asemakaavan toteuttaminen

Lauttasaaren Länsiulapanniemen puistoalueella on kesämaja-alueita entisillä kansanpuistoalueilla. Lauttasaaren Länsiulapanniemellä on voimassa 15.6.2001 vahvistunut asemakaavan muutos nro 10365. Rakennuslautakunta on 4.3.2003 hyväksynyt Länsiulapanniemen kesämajojen rakennustapaohjeet. Asemakaavassa alue on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), mutta samalla sallitaan kesämajojen pito niille osoitetuilla, rajatuilla lähivirkistysalueen osilla. Ranta-alueilla ja muinaismuistoalueilla (SM) sijainneet majat tuli siirtää kesämaja-alueiden sisälle. Kaikille siirtyville luvattiin osoittaa korvaava paikka.

Asemakaavan toteuttamisen päätavoitteena oli ja on edelleen rantojen vapauttaminen yleiseen virkistyskäyttöön ja Länsiulapanniemen luonnonmukaisen rantaviivan säilyttäminen. Asemakaavan selostuksessa todettiin asemakaavan toteuttamisen vaativan rannoilla olevien kesämajojen poissiirtämisen, mutta että siinä asiassa voitaisiin edetä hitaasti ja vähitellen, jotta siirrot eivät aiheutettaisi kesämajojen omistajille kohtuutonta haittaa. Näin onkin tapahtunut ja siirrot ovat nyt toteutuksessa kaikin osin, joten siirtymäajan voi katsoa olleen riittävän pitkä.

Siirtovelvollisuus koskee myös HKL-Kesämajayhdistys ry:n maanvuokrasopimuksen piirissä olevaa majaa 406.

Rannalla, aivan vesirajan tuntumassa oleva mökki 405, jonka omistaa Helsingin kaupungin liikennelaitos, on kaupunkikuvallisesti arvokkaana rakennuksena saanut asemakaavassa merkinnän sr-2, ja sen purkamisen on kielletty. Kesämajaa 406 ei ole merkitty suojeltavaksi tai säily-



tettäväksi asemakaavassa. Asemakaavan liitteenä olleessa Länsiulapanniemen puiston käyttösuunnitelmassa maja 406 on merkitty poistuvaksi lomamajaksi tai rakennukseksi. Maja 406 sijaitsee hyvin lähellä rakennettavaksi merkittyä ulkoilutietä tai polkua Länsiulapanniemen puiston hoitotavoitteet –suunnitelmassa ja asemakaavassa. Kaupunki on laatinut tästä Länsiulapanniemen raitista hankesuunnitelman. Tarkoitus on, että raitin rakentamiseen voidaan ryhtyä majojen poistumisen mahdollistamassa aikataulussa, mikä tarkoittanee vuosia 2021 – 2022.

Lauttasaaren sopimustilanne ja käydyt neuvottelut

Helsingin kaupungin ja HKL-Kesämajat ry:n välillä 1.4.2014 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 24669 mukaan yhdistyksen vuokrauksen piirissä saa olla enintään 99 kesämajaa eikä majojen lukumäärää saa lisätä eikä niiden sijaintia muuttaa ilman kaupungin kirjallista lupaa. Vuokrauskohteena on Lauttasaaren Länsiulapanniemen alueella oleva asemakaavan mukainen kesämaja-alue. Vuokrauskohteena ovat rakennusten maa-alueet.

HKL-Kesämajat ry:n kaupungille maksama maanvuokra määräytyy edellä mainitun majojen lukumäärän sekä yhdistyksen omistamien, sopimuksen liitteeseen 2 kirjattujen rakennusten, rakennelmien ja laitteiden perusteella. Maja 406 on merkitty liitteeseen 2, jossa siitä on käytetty nimitystä ”yhteisjärjestön maja”. Sittemmin on tullut selvitettyksi, että majan 406 omistaja onkin HKL:n ammattiyhdistyksien yhteisjärjestö JHL ry eikä HKL-Kesämajat ry. Maanvuokrasopimus 24669 on voimassa 1.1.2013 – 31.12.2032.

HKL-Kesämajat ry on solminut 5.4.2013 majasta 406 kaupungin mallin mukaisen kesämajan maanvuokrasopimuksen ajalle 1.1.2013 - 31.12.2032. Sopimuksen mukaan kesämajan voi omistaa vain Helsingissä kirjoilla oleva luonnollinen henkilö. Sopimukseen ei ole kirjattu vuokramiehen nimeä, mutta sen on allekirjoittanut HKL:n ammattiyhdistyksien yhteisjärjestö JHL ry:n puheenjohtajana toimiva yksityishenkilö ja kaksi HKL-Kesämajat ry:n hallituksen jäsentä.

Alueen sopimustilanne on nyt se, että HKL-Kesämajat ry:n on ylittänyt kesämajakiintiönsä ilman kaupungin lupaa. Kesämajayhdistys on rahallisesti hyötynyt järjestelystä, koska se on veloittanut edellä mainitulta yhteisjärjestöltä majasta 406 maanvuokraa, joka on suuruudeltaan kaksinkertainen kaupungin kesämajayhdistykseltä majasta 406 perimään veloitukseen nähden.

Kaupungin edustajat ovat 7.6.2018 ja 30.10.2018 neuvotelleet majan 406 oikeaksi omistajaksi osoittautuneen HKL:n ammattiyhdistyksien yhteisjärjestö JHL ry:n edustajien kanssa majan tilanteesta ja sen poista-



misesta nykyiseltä asemakaavan vastaiselta paikaltaan. Neuvottelujen tuloksena majan omistaja on kirjallisesti ilmoittanut hyväksyvänsä kaupungin ehdotuksen. Saavutetun neuvottelutuloksen mukaan majan 406 omistajalle osoitetaan korvaava majapaikka asemakaavan mukaiselta kesämaja-alueelta samalla, kun majan 406 omistajasta tulee HKL-Kesämajat ry:n jäsen. Näin tapahtuessa majan 406 omistaja sitoutuu kustannuksellaan poistamaan majan 406 sen nykyiseltä paikaltaan ja siistimään majan lähialueen 31.12.2020 mennessä.

Kaupungin tekemässä päätöksessä 4.3.2019 (55 §) on todettu, että kaupunki on valmis tekemään HKL-Kesämajat ry:n kanssa uuden maanvuokrasopimuksen muuten entisin ehdoin, mutta sillä erotuksella, että uuden vuokrasopimuksen mukainen majakiintiö nostetaan 100:ksi aiemman 99 sijaan. Samalla edellytetään, että maja 406 puretaan rannasta ja että HKL:n ammattiyhdistyksen yhteisjärjestö JHL ry otetaan kesämajayhdistyksen jäseneksi, vaikka se ei ole yhdistyksen muiden jäsenten tavoin luonnollinen henkilö. Näin on mahdollista menetellä, sillä HKL-Kesämajayhdistys ry:n sääntöjen mukaan majanpito-oikeus on Helsingissä kirjoilla olevilla ostajilla/omistajilla. HKL:n ammattiyhdistyksen yhteisjärjestö JHL ry täyttää ehdon, sillä sen kotipaikka on Helsinki. Kyseessä olisi kuitenkin yksittäinen, historiallisista syistä johtuva poikkeustapaus, mikä oli huomioitu päätöksen 4.3.2019 liitteenä olleessa kaupungin mallin mukaisessa kesämajan maanvuokrasopimuksessa ja sen ehdoissa.

Muilla Lauttasaaren kesämaja-alueilla toimivat kesämajayhdistykset (Särkiniemen kesämajat ry ja Poliisimajalaiset ry) ovat jo allekirjoittaneet siirtosopimukset ja kaikki siirrot toteutetaan vuoden 2020 loppuun mennessä.

Päätösehdotus oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä ja sen perustelut

Oikaisuvaatimuksessa on kyse ennen kaikkea päätöksen tarkoituksenmukaisuudesta, johon oikaisuvaatimuksessakin on tulkittava vedottu.

Lautakunnalle esitetään, että oikaisuvaatimus hylätään seuraavin perustein:

HKL-Kesämajayhdistys ry hakee nyt oikaisua päätökseen, jonka sisälön majan 406 omistaja on jo neuvottelujen tuloksena ilmoittanut hyväksyvänsä. Oikaisuvaatimuksen tekijän väitteet siitä, ettei palaveria olisi pidetty tai, ettei kesämajayhdistystä tai majan 406 omistajaa olisi kaupungin toimesta informoitu eivät pidä paikkaansa, saati väite, että asemakaavamuutos olisi tehty kaikessa hiljaisuudessa.



Vuokrauskohteeksi voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa 24669 on kirjattu asemakaavan mukainen kesämaja-alue, mutta maja 406 ei sijaitse vuokrauskohteeksi määritellyllä kesämaja-alueella.

Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa esitetään, niin kaupunki ei voi tehdä kesämajaa koskevaa maanvuokrasopimusta suoraan HKL:n ammattiyhdistyksiin yhteisjärjestö JHL ry:n kanssa. Kaikki kaupungin alueella olevat kesämajat kuuluvat johonkin kesämajayhdistykseen, jonka tehtävänä on muun muassa keskitetysti huolehtia kesämajojen tarvitsemista palveluista kuten kesävedestä, sähköstä ja jätehuollosta sekä suorittaa vuokra-alueen sääntöjen, esimerkiksi asemakaavamääräysten ja rakennustapaohjeiden, noudattamisen valvontaa.

Vaikka vanhoissa, jo rauenneissa maanvuokrasopimuksissa on saattanut olla epäselvyyksiä, ja vaikka maja 406 on voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa 24669 virheellisesti merkitty HKL-Kesämajayhdistys ry:n rakennukseksi, niin virheet eivät korjaannu, ellei voimassa olevaa maanvuokrasopimusta 24669 tarkisteta tehdyn asuntotontit-tiimin tiimipäällikön päätöksen 4.3.2019, § 55 mukaisesti. Tarkistuksen myötä mahdolliset virheet korjaantuvat.

Tarkistetun maanvuokrasopimuksen tekemiseen kehottaminen

Kaupunkiympäristölautakunta kehottaa hylätessään oikaisuvaatimuksen HKL-kesämajayhdistys ry:tä ryhtymään välittömästi toimenpiteisiin tarkistetun maanvuokrasopimuksen 24669 allekirjoittamiseksi ja näin osaltaan mahdollistamaan 1940-luvulla alkaneen kesämajatoiminnan jatkumisen HKL:n ammattiyhdistyksiin yhteisjärjestö JHL ry:n jäsenistölle Lauttasaaren Länsiulapanniemellä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 Oikaisuvaatimus 12.3.2019

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Otteen liitteet



09.04.2019

Asia/9

Oikaisuvaatimuksen tekijä Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Tiimipäällikkö asuntontit 04.03.2019
§ 55